

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **SYNDICAT DU 2685 DE RUSHBROOKE ;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**C. :** **LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS  
BCG INC. ;**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC. ès qualités  
d'administrateur provisoire du plan de  
garantie de La Garantie Abris ;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossiers CCAC : S17-110901-NP & S18-090701-NP**

---

**Sentence arbitrale rectifiée**

---

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Martin Janson

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Date de l'audition : 5-6 mars 2019

Date de la Décision : 3 juin 2019

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

**SDC du 2685 de Rushbrooke**  
2685, rue de Rushbrooke  
Mascouche (Québec) H3K 1T5

Et leur procureur :

**M<sup>e</sup> Martin Janson**  
7151, Jean-Talon Est, bur. 610  
Montréal (Québec) H1M 3N8

Entrepreneur :

**Les Développements immobiliers BCG Inc.**  
4837, rang des Soixante  
St-Jean-Baptiste (Québec) J0L 2B0

Administrateur :

**Raymond Chabot administrateur provisoire  
Inc. à qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie de La Garantie Abrisat  
Inc.**  
7333, des Roseaies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et leur procureur :

**M<sup>e</sup> Nancy Nantel**  
Contentieux des garanties  
7333, des Roseaies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6

**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 30 novembre 2017.

**Extraits pertinents du Plumitif**

09.11.2017	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que ses pièces jointes
10.11.2017	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage
29.11.2017	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution du procureur
30.11.2017	Nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre
06.12.2017	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence préparatoire
15.12.2017	Comparution de Me Martin Janson pour les Bénéficiaires
11.01.2018	Conférence de gestion et transmission subséquente aux parties du procès-verbal
27.03.2018	Conférence de gestion et transmission subséquente aux parties du procès-verbal
19.06.2018	Conférence de gestion et transmission subséquente aux parties du procès-verbal
04.09.2018	Conférence de gestion et transmission subséquente aux parties du procès-verbal
07.09.2018	Réception de la deuxième demande d'arbitrage des Bénéficiaires
26.09.2018	Conférence de gestion et transmission subséquente aux parties du procès-verbal
26.09.2018	Réception d'un résumé des points en arbitrage pour les bénéficiaires
21.02.2019	LT aux parties : confirmation des dates des 5-6-7 mars 2019 pour l'audience
25.02.2019	LT aux parties : confirmation du lieu et heure de l'audience prévue les 5-6-7 mars 2019
05.03.2019	Audience en salle 22.02 du Tribunal administratif du Québec
06.03.2019	Audience en salle 22.02 du Tribunal administratif du Québec et annulation de l'audience prévue le 7 mars 2019
03.06.2019	Décision



## **Sentence arbitrale**

### **Introduction**

- [1] La présente s'inscrit dans la mouvance des conférences de gestion des 11 janvier 2017, 27 mars 2018, 19 juin 2018, 4 septembre 2018 ainsi que de la réunion d'action entre les dossiers S17-110901-NP et S18-090701-NP le 12 septembre 2018 dans le cadre de la 5<sup>e</sup> conférence de gestion (12 septembre 2018) ainsi que les mises en état du dossier (conférence de gestion du 26 septembre 2018).
- [2] Lors de la fixation, le dossier (S17-110901-NP) pour la plainte 1 ne comportait plus que deux (2) points en litige et le dossier S18-090701-NP pour la plainte 2 ne comportait plus que trente-cinq (35) points en litige.

### **Éléments portés en arbitrage**

- [3] En ouverture d'enquête, diverses questions d'intendance ont permis un certain émondage avec la résultante que les seuls points qui demeurent en litige sont :
- A) Les drains de toit (Plainte 1, décision du 15 mai 2017, élément 6, et Plainte 2, décision du 10 octobre 2017, élément 57) ;
  - B) Efflorescence (Plainte 2, élément 61) ;
  - C) Résistance au feu compromise (Plainte 2, élément 9).

### **Sommaire des positions respectives**

- [4] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici au long l'ensemble des points/arguments qui me furent soumis. Je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel.
- [4.1] La partie en demande, le syndicat de copropriété du 2685, de Rushbrooke est « Bénéficiaire » au sens du Règlement et sera ci-après identifié aléatoirement soit comme « Bénéficiaires » soit comme « le Syndicat ».

### **Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire des Bénéficiaires**

#### **Allègement du fardeau de la preuve**

- [5] Pour les Bénéficiaires, ces dossiers mettent en évidence certaines contradictions de notre système judiciaire et notamment d'un côté, la nécessité pour celui qui



allègue un droit d'en faire une preuve suffisante et d'un autre côté, la préoccupation des tribunaux de prioriser la règle de la proportionnalité et la sévérité des tribunaux quant aux dépenses encourues en expertise.

[6] Ils veulent également faire référence aux décideurs qui doivent faire de même dans la gestion de chacune des instances qui leur sont confiées, et ce, quelle que soit l'étape à laquelle ils interviennent. Les mesures et les actes qu'ils ordonnent ou autorisent doivent l'être dans le respect de ce principe, tout en tenant compte de la saine administration de la justice.

[7] Sur ce, on me réfère à l'article 18 du *Code de procédure civile*, lequel prévoit que :

*« Les parties à une instance doivent respecter le principe de proportionnalité et s'assurer que leurs démarches, les actes de procédure, y compris le choix de contester oralement ou par écrit, et les moyens de preuve choisis sont, eu égard aux coûts et au temps exigé, proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire et à la finalité de la demande. »*

et on me suggère que la première étape est d'établir le « niveau » ou « fardeau » de preuve qu'ont à faire les Bénéficiaires afin d'avoir gain de cause dans leurs réclamations.

[8] Suite à cette demande d'allègement du fardeau de la preuve, les Bénéficiaires abordent de façon générique le concept de malfaçon.

### Les malfaçons

[9] Les Bénéficiaires rappellent que la date de la réception des parties communes (du bâtiment) suite à une décision arbitrale rectifiée du 10 juillet 2017, a été fixée au 30 septembre 2015. La dénonciation relative à la plainte 1 fut faite le 20 juillet 2015 (pièce A-4), soit avant la réception des parties communes et la dénonciation relative à la plainte 2 (pièce A-2) fut faite le 10 août 2016, soit moins d'un (1) an suivant la réception des parties communes. Selon les Bénéficiaires, les désordres devront donc être observés sous l'angle de la garantie contre les malfaçons apparentes ou cachées, selon le cas.

[10] Les Bénéficiaires plaident l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (« Règlement ») alors applicable, se lisant comme suit :



« 27. La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement, de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

[...]

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons »

[11] Les Bénéficiaires portent à mon attention les décisions et extraits suivants :

[11.1] L'affaire *Gaston Lefrançois et Lorraine Bouchard c. 9125-3575 Québec inc. /Gestion Immobilia et La Garantie des Maîtres Bâtisseurs inc.* (Onglet 6) et plus particulièrement les paragraphes 30 et 31, dans lesquels l'Arbitre M<sup>e</sup> Morrissette exprime ce qui suit :

*[30] L'administrateur qui est requis d'inspecter le travail de l'Entrepreneur, à la demande d'un bénéficiaire, se doit d'agir de façon objective. [...] Son rôle, est de, recevoir la plainte et de faire une enquête sur le désordre dénoncé. Il n'appartient pas au consommateur de convaincre l'inspecteur que le problème soulevé est de la responsabilité de l'Entrepreneur. L'inspecteur doit faire une inspection sur les situations dénoncées et rendre une décision neutre et impartiale.*

*[31] L'inspection que doit faire l'Administrateur est cruciale pour la bonne administration du Plan de garantie. [...] L'inspecteur ne peut exiger d'un bénéficiaire de le convaincre qu'il y a quelque chose qui n'est pas fait selon les règles de l'art. L'inspection doit être faite;*

[11.2] L'affaire *Biais et Coupai-Biais c. Villas construction 2006 inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (Onglet 2), et plus



particulièrement les paragraphes [86] à [89], dans lesquels l'Arbitre M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, circonscrit et rappelle les principes applicables à la notion de malfaçon, faisant référence à une citation faite par l'Arbitre M<sup>e</sup> Johanne Despatis dans une autre affaire, Me Ewart reprend le passage suivant de la décision *Bordeleau c. Thomassin*, rendue par la Cour du Québec en 2002 (IIJCan 34288) :

*« Il faut en outre rappeler que la gravité de la “malfaçon” ou l'intensité de l'effet causé par la “malfaçon” n'est pas pertinente dans l'application de l'article 2120 C.c.Q.*

*[...]*

*[ndlr para 11]. En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur a une obligation de résultat. L'article 2120 C.c.Q. l'oblige en outre à une obligation légale de garantie contre les “malfaçons”. Dès que la propriétaire a établi la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux “règles de l'art”, qu'elles soient celles suivies généralement en construction ou qu'elles découlent d'une réglementation énonçant des règles minimales de construction comme le Code national du bâtiment, les personnes tenues à la garantie doivent répondre de ces “malfaçons” à moins de prouver que, dans les circonstances précises de l'espèce, la garantie ne trouve pas application. »*

[11.3] L'affaire *SDC Prince-of-Wales c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Développement les terrasses de l'îles inc. Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)*, 2011L19-006, 30 avril 2013 (Onglet 3), paragraphes 76 et suivants est au même effet.

[12] Ainsi, selon les Bénéficiaires, la preuve qu'ils doivent offrir doit suffire à établir l'existence d'une non-conformité aux règles de l'art. Là est leur fardeau principal au sens du Règlement (en plus de démontrer, il va sans dire, du respect des règles applicables pour la mise en œuvre de la garantie).

### **A) Les drains de toit (Plainte 1, décision du 15 mai 2017, élément 6, et Plainte 2, décision du 10 octobre 2017, élément 57)**

#### Dénonciation

[13] Par sa décision du 15 mai 2017, laquelle visait à se prononcer de nouveau sur la décision rendue par son collègue Monsieur Marc-André Savage («Monsieur Savage») le 4 avril 2016, le conciliateur Berthiaume, pour les éléments 1 à 5 de sa



décision (pièce A-4 - Dénonciation), confirme la présence de vices et malfaçons apparents, « *lesquels ont été dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ».

- [14] La dénonciation à laquelle réfère la décision de Monsieur Berthiaume est celle du 20 juillet 2015 relative à la plainte 1 (pièce A-4). Or, le premier élément dénoncé dans cette lettre du 20 juillet 2015, est l'absence de drains de toit, lequel fut expliqué par les Bénéficiaires à Monsieur Savage comme reflétant la préoccupation des copropriétaires relative à la présence d'accumulation d'eau sur la toiture.
- [15] Selon les Bénéficiaires, la preuve révèle que Monsieur Berthiaume maintient le rejet de cette dénonciation sans inspecter l'immeuble, sans faire enquête, sans même consulter les copropriétaires pour comprendre le sens de leur préoccupation (une chose est sûre toutefois, en reconnaissant la conformité de la dénonciation pour les éléments 1 à 5 de sa décision, l'Administrateur ne peut invoquer cet argument afin de requérir le rejet de l'élément 6 relatif aux drains de toit).

#### Preuve d'une malfaçon

- [16] La présence d'accumulation d'eau sur la toiture, fut dans un premier temps révélé en mars 2015, par le fils de l'âme dirigeante du véhicule corporatif qu'est l'Entrepreneur, un dénommé « Félix », situation que les Bénéficiaires ont, par la suite, constatée puis dénoncée selon leur (les Bénéficiaires) compréhension de l'époque et qu'ils décrivent alors comme étant une absence de drain.
- [17] Avec l'arrivée en août 2015 de la (première) copropriétaire (l'administratrice Madame Kelly Donlevy (« Madame Donlevy ») au dernier étage, de nouvelles constatations de la situation sont faites, lesquelles sont décrites par Madame Donlevy lors de son témoignage comme étant des présences soutenues d'eau qui demeurent plusieurs jours, et elle me suggère, certainement plus de 48 heures.
- [18] Cette situation est expliquée au conciliateur de l'Administrateur, Monsieur Savage, lors de sa visite sur les lieux où est situé l'immeuble, le 27 octobre 2015.
- [19] Or, il y a présence de drains (2) et ces derniers sont dévoilés par Monsieur Savage. Ces drains (2) sont situés sous les (2) terrasses de bois déposées (i.e. les terrasses) sur la toiture. La décision de Monsieur Savage rendue le 4 avril





2016, rejette la dénonciation des Bénéficiaires, sans investiguer davantage sur la problématique décrite relativement à la stagnation d'eau sur le toit.

- [20] Suivant la décision de Monsieur Savage, le Syndicat retient les services de Madame Louise Coutu (« Madame Coutu »), architecte, laquelle se déplace à l'immeuble le 18 mai 2016 pour une inspection.
- [21] Le rapport d'expertise de Madame Coutu daté du 14 juin 2016, relève des taches qui lui font soupçonner la stagnation anormale d'eau sur la toiture à au moins trois (3) endroits. Elle recommande alors aux copropriétaires un suivi de la situation et un entretien des (2) drains pour valider qu'il n'y a pas d'autres causes à la stagnation de l'eau sur le toit.
- [22] L'argument de Monsieur Berthiaume contenu dans sa décision du 10 octobre 2017, en lien avec l'élément 57 relatif aux traces d'accumulation d'eau sur la toiture, référant à une autre et « nouvelle » dénonciation, ne tient pas la route. Qui plus est, le fondement de sa décision repose sur la normalité de la situation, celui-ci statuant qu'« *il est normal que le drainage d'un toit plat s'effectue plus lentement et qu'une certaine quantité d'eau s'y accumule, pas plus que quelques jours* ».
- [23] Madame Coutu explique néanmoins lors de son témoignage les conséquences néfastes de l'accumulation d'eau sur le toit, laquelle diminuera la durée de vie de la membrane du toit, pourrait permettre des infiltrations d'eau et sollicitera de façon anormale les soudures de la membrane lors de l'exposition des flaques d'eau aux différentiels de température.
- [24] Madame Donlevy, copropriétaire et témoin pour le syndicat, explique que depuis plus ou moins le 14 juin 2016, celle-ci entretient « son » drain (l'autre étant entretenu par Monsieur Barrett qui vérifie régulièrement l'état de la toiture). Madame Donlevy ajoute qu'elle doit en outre balayer l'eau pour la diriger vers le drain, laquelle fait des vagues et rebrousse chemin tellement les pentes sont inadéquates.
- [25] Par la suite, les Bénéficiaires réfèrent au guide de performance de l'APCHQ (pièce B-6), lequel prévoit (à la page 3-27) la nécessité que la toiture : 1) se draine ; et 2) que les petites flaques — qui peuvent être tolérées — disparaissent dans les 48 heures.
- [26] Une reproduction photographique à la pièce B-4 et le témoignage (non contredit) prouve que « des flaques » sont présentes sur le toit et persistantes en delà et en deçà des normes.



[27] Selon les Bénéficiaires, l'équation permettant de conclure à une malfaçon non apparente au sens de la Garantie est rencontrée.

## **B) Efflorescence (Plainte 2, élément 61)**

### Dénonciation

[28] C'est Madame Coutu, par son rapport de réception des parties communes (pièce B-2), qui attire l'attention des copropriétaires sur cette situation.

[29] À la page 24 de son rapport, celle-ci recommande aux copropriétaires « *d'observer l'évolution de la situation* ».

[30] Ainsi, aux yeux du professionnel (Madame Coutu) retenu pour la réception des parties communes, il est impossible à ce moment de confirmer l'existence d'une malfaçon, la situation pouvant aussi résulter d'un comportement normal des matériaux à la suite de la construction d'un bâtiment.

[31] D'ailleurs, dans sa décision du 10 octobre 2017, le conciliateur de l'Administrateur (Monsieur Berthiaume) considère cette situation comme étant « *un mouvement naturel de l'humidité, à savoir une condition normale, temporaire et inoffensive qui tend à s'atténuer graduellement sous l'action des pluies* ».

[32] Dans la mesure où le Tribunal conclurait que cette situation constitue une malfaçon, les Bénéficiaires me proposent que, tant les conclusions de Madame Coutu, que celles de l'Administrateur (Monsieur Berthiaume) nous permettent de comprendre que cette situation n'était pas apparente au départ. On me plaide qu'il s'agit d'un cas de manifestation graduelle d'un vice où le Syndicat ne comprendra la gravité du phénomène observé que lorsque Monsieur Michel Lemaire (« Monsieur Lemaire »), architecte, dans le contexte ci-après rappelé, leur fournira son rapport (pièce B-3).

[33] Les Bénéficiaires me réfèrent ensuite aux décisions suivantes, sur le sujet des manifestations graduelles :

[33.1] *Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2011-12-012, 2 avril 2012 et plus particulièrement aux paragraphes 58 à 69.



[33.2] *France Beauchamp et Rejean Bourque c. 9125-3575 Québec inc. (Gestion Immobilia) et La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc.*, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2009-03-30, 29 novembre 2010 et plus particulièrement aux paragraphes 7 à 10.

[33.3] *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville c. GDMD Développement inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) 2007-09-010, 19 mars 2008 et plus particulièrement aux paragraphes 41 à 45.

[34] Enfin, dans la décision de l'Administrateur du 10 octobre 2017 (page 7), Monsieur Berthiaume reconnaît que les items 56 à 63 ont été « *découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.3 du Règlement* ».

#### Preuve d'une malfaçon

[35] Selon les Bénéficiaires, comme la situation ne se résorbe pas, mais qu'au contraire, celle-ci s'aggrave, les administrateurs du Syndicat ont recours l'année suivante (conformément aux recommandations de Madame Coutu) à un autre expert, Madame Coutu ne faisant que très peu d'expertise à cette époque.

[36] Monsieur Lemaire, architecte, qui a visité l'immeuble à deux reprises, soit le 21 novembre 2017 et le 7 mars 2018, à la page 4 de son rapport (pièce B-3), explique ce qui suit :

*« Les murs auraient dû être secs. Les traces d'humidité encore nettement présentes nous indiquent d'importants vices dans la réalisation de l'enveloppe du bâtiment. »*

*« Les traces d'efflorescence nous indiquent qu'il a [sic.] présence récurrente d'eau en arrière des parements de maçonnerie ainsi que dans les cellules des briques. »*

*« La présence d'efflorescence n'est pas qu'un simple problème esthétique. Elle est la manifestation visuelle d'un problème qui réduira la durée de vie des parements de maçonnerie. »*

[37] Monsieur Lemaire guide alors les copropriétaires vers un problème d'allèges non conformes et de solins de couronnements mal exécutés (la Garantie reconnaîtra d'ailleurs la nécessité d'assurer l'étanchéité des allèges).



- [38] Monsieur Barrett, en témoignage principal pour le Syndicat, a expliqué au tribunal que d'autres expertises requérant notamment le retrait de certaines briques n'ont pas été réalisées par le Syndicat en raison des coûts énormes qu'elles auraient fait encourir au Syndicat, à savoir environ 10 000,00 \$.
- [39] Madame Coutu a expliqué au tribunal que les équipements et la main-d'œuvre requis pour la réalisation des autres expertises étaient sensiblement les mêmes que ceux nécessaires aux réparations nécessaires aux allèges de fenêtres et qu'il serait donc opportun (comprendre plus économique) de requérir de l'Administrateur une expertise contemporaine aux travaux nécessaires aux allèges de fenêtres.
- [40] Selon Madame Coutu, ayant réévalué la situation en février 2019, bien que les contre-solins métalliques démontrent, visuellement, un problème d'assemblage dès mai 2016, celles-ci ne sont pas la source des problèmes d'efflorescence constatés, ou certainement pas la principale source. Pour elle, l'assemblage de la membrane de toiture qui normalement doit passer par-dessus le parapet est plus probablement imparfait, est sans doute ce qui est une des sources les plus importantes des constatations d'efflorescence sur les parements de maçonnerie.
- [41] Dans la même foulée d'ailleurs, Monsieur Lemaire disait déjà en conclusion de son rapport (pièce B-3) :
- « Les travaux correctifs aux solins de couronnement seront aussi l'occasion de vérifier si la membrane de toiture recouvre bel et bien, comme il se doit, le dessus du parapet, sous le solin métallique de couronnement ».*
- [42] Pour Madame Coutu, plusieurs autres sources potentielles doivent être expertisées, afin d'éradiquer totalement les problèmes d'efflorescence constatés. Notamment, l'agencement conforme de la membrane pare-intempérie aux jambages des fenêtres, et la pose de solins aux hauts des ouvertures.
- [43] Les Bénéficiaires me réfèrent à deux (2) décisions sur le sujet:
- [43.1] *Demetri Karamalis et Elizabeth Vallianatos c. Développement immobilier Tlan inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.* Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2013-06-020, 6 août 2014 et plus particulièrement aux paragraphes 174 à 176.
- [43.2] *Pierre Biais et Diane Coupai-Biais c. Villas construction 2006 inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Société pour la*



résolution des conflits inc. (Soreconi), 12 078 001 et 132 502 001, 21 octobre 2013 et plus particulièrement aux paragraphes 238 et 239.

- [44] En matière de vice et malfaçon, il n'est pas nécessaire d'une identification détaillée de la cause du préjudice allégué ou de la nature détaillée du vice pour qu'une preuve puisse être suffisante. On me suggère d'accepter qu'il y a malfaçon révélée par l'efflorescence. Il y a une circulation anormale d'eau, comprendre un trop-plein d'humidité derrière le parement de briques. Conséquemment, les dénonciations concernant les possibles « manque de drains au toit » permettent de reconnaître les désordres dans le cadre de l'application du Règlement, même si le grief initialement allégué par les Bénéficiaires ne s'est pas révélé correct (absence de drain).
- [45] La preuve d'une malfaçon étant faite par le Syndicat, le Bénéficiaire n'a pas à prouver l'ensemble des sources et qu'il appartient à l'Administrateur d'honorer son cautionnement et de corriger le problème dans son intégralité.

### **C) Résistance au feu des colonnes de chute compromise (Plainte 2, élément 9)**

- [46] Ce point fut reconnu, séance tenante, par l'Administrateur et plus particulièrement par le biais du conciliateur présent, Monsieur Berthiaume.
- [47] Ici encore, le désaccord subsiste sur les travaux requis.
- [48] Qui plus est, cette situation pourrait également être rencontrée aux autres colonnes de chute (il y a un autre désordre en toute probabilité identique due à la configuration de l'immeuble).
- [49] La gravité des conséquences potentielles en cas d'incendie nécessite que l'Administrateur intervienne de façon « complète » du premier coup.

### **Pouvoirs du tribunal d'arbitrage (selon les Bénéficiaires)**

- [50] Au-delà du refus de l'Administrateur de reconnaître les malfaçons dénoncées, il est à craindre qu'un second litige se dresse dans un avenir rapproché dans l'hypothèse où le présent tribunal donnait raison aux Bénéficiaires.
- [51] Séance tenante, la procureure de l'Administrateur a affirmé que sa cliente, si elle n'avait pas gain de cause, avait tout le moins le choix des moyens correctifs.
- [52] Le Syndicat dans le présent dossier a un historique très particulier :

[52.1] Construction terminée en 2012;



- [52.2] Gestion par un promoteur peu présent ou incompetent (pas de fonds de prévoyance, pas de compte bancaire, pas de cotisation des copropriétaires, etc.);
- [52.3] Perte tardive du contrôle du syndicat par le promoteur (3 ans plus tard). Aucune reddition de compte lors de la perte du contrôle du syndicat par le promoteur. Les copropriétaires doivent décider par eux-mêmes dès la première assemblée de se débrouiller seuls pour tous les aspects de la mise en place de la gestion de leur copropriété;
- [52.4] La faillite du promoteur et le décès de son président (et âme dirigeante) surviennent au cours de cette même période;
- [52.5] Les demandes à l'Administrateur débutent en 2016 et, aujourd'hui, sept (7) ans suivant l'arrivée du premier copropriétaire, des vices importants affectent toujours leur immeuble.
- [53] On me plaide que « *la décision que vous rendrez doit prévoir la recette afin que nous n'ayons pas à nous retrouver à nouveau devant vous ou une autre instance dans un an, à l'issue de travaux incomplets* ».
- [54] On me réfère, par la suite, à l'affaire *Biais et Coupai-Biais c. Villas construction 2006 inc.* et aux paragraphes 90 à 98 de cette décision, lesquels font état des pouvoirs du Tribunal d'arbitrage en termes d'ordonnance de travaux, pour conclure au paragraphe 98 que « *le Tribunal dans le cadre du Règlement a clairement compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction* ».
- [55] Au paragraphe 180 de ce décision, l'arbitre M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, ordonne qu'un « *ingénieur en structure approuvé par l'Administrateur soit retenu, à charge de l'Entrepreneur et avec mandat de faire rapport adressé à chacune des Parties, afin de planifier et déterminer les travaux et matériaux requis sur l'ensemble de ces points (11, 55, et 2-2) et problématiques du plancher, de pourvoir à surveillance si requise et de confirmer par la suite sous attestation la qualité et conformité des travaux tels que construite* ».
- [56] On me dépose comme références sur le même sujet :
- *Gauthier et Bibeaud c. Frank-Fort construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Société pour la résolution des conflits inc. (Soreconi), 122 105 001, 5 avril 2013 avec une attention toute particulière aux paragraphes 48 à 53.*



- *Perras et Chartier c. Les Entreprises Réjean Goyette inc. et als., Société pour la résolution des conflits inc. (Soreconi), 060412001, 8 juin 2006 avec une attention toute particulière aux paragraphes 22 à 25.*
- *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, où l'arbitre (le soussigné) a renvoyé les parties à leurs experts afin de « proposer des solutions afin que l'Administrateur puisse statuer sur les correctifs utiles et nécessaires à corriger cette situation ».*

### **Conclusions recherchées par les Bénéficiaires**

#### Drains de toit

- [57] Ordonner à l'Administrateur le recours à un architecte afin d'établir avec précision les défauts permettant à l'eau de stagner sur la toiture, puis dresser un devis d'exécution.
- [58] Ordonner à l'Administrateur d'exécuter les travaux apparaissant au devis.

#### Efflorescence

- [59] Ordonner à l'Administrateur le recours à un architecte afin d'établir avec précision toutes les sources des efflorescences constatées, puis de dresser un devis d'exécution.

#### Résistance au feu

- [60] Ordonner à l'Administrateur d'exécuter les travaux apparaissant au devis ; Résistance au feu compromise.
- [61] Ordonner à l'Administrateur le recours à un architecte afin d'établir avec précision si les autres colonnes sont affectées du même problème, puis de dresser un devis d'exécution.
- [62] Ordonner à l'Administrateur d'exécuter les travaux apparaissant au devis.

#### Frais d'expertises et d'arbitrage

- [63] Condamner l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires l'ensemble de ses frais d'expertises.
- [64] Condamner l'Administrateur à assumer les frais de l'arbitrage.



**Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de l'Administrateur (et dans l'ordre dans lequel elles ont été plaidées)**

- [65] L'Article 25 du Règlement prévoit que le syndicat a l'obligation de faire inspecter les parties communes par un « professionnel du bâtiment », contrairement à une résidence unifamiliale où ce n'est pas obligatoire d'avoir recours à un professionnel du bâtiment.
- [66] Pourquoi la procureure de l'Administrateur me suggère-t-elle qu'on demande une inspection par un professionnel du bâtiment pour un condo ? « *Parce que le syndicat se retrouve à gérer le bien d'autrui (en partie) – celui des copropriétaires et il s'agit d'une charge et des montants en jeu qui sont beaucoup plus importants qu'une résidence unifamiliale (sic)* ».
- [67] Subsidiairement, on me plaide que l'obligation de faire inspecter par un professionnel du bâtiment est également présente pour protéger le syndicat de copropriété et l'aider dans sa gestion.
- [68] On me rappelle par la suite que le Règlement prévoit également une période pour dénoncer les vices apparents. Les vices apparents doivent être dénoncés lors de la réception des parties communes (article 27 du Règlement).
- [69] La date de réception a été fixée par une première sentence arbitrale du soussigné et vu que les Bénéficiaires ont fait faire une inspection par un professionnel du bâtiment à une date qui précédait la date de réception fixée ; il n'y aurait donc pas de « *faits nouveaux* » au moment de cette première sentence.
- [70] Les procureurs de l'Administrateur bifurquent et précisent que lors de la visite et inspection par le conciliateur Berthiaume, ce dernier devait juste et seulement déterminer si les désordres dénoncés par les Bénéficiaires devaient être couverts ou non. Au moment où il a rendu sa décision, Monsieur Berthiaume avait déjà en mains le rapport de Madame Coutu qui datait de 2016. Le conciliateur n'avait alors « *pas besoin d'aller plus loin* » dans son « inspection » que de se référer au « rapport Coutu ».
- [71] Ce qui alors avait été dénoncé était l'accumulation d'eau en raison de l'absence de drains de toit. On comprend tous que les drains de toit ont été découverts lors de l'inspection de Monsieur Savage. Il a été mis en preuve que le nettoyage autour des drains de toit était déficient, tant à l'automne qu'en juin suivant et qu'il y avait des débris aux pourtours des drains.





- [72] Quand Monsieur Savage a rendu sa décision, il n'y avait pas de malfaçon en soi. Les drains sont présents, situés en dessous des terrasses et sont accessibles. Il n'y aurait pas eu d'entretien des drains de toit ou de leur pourtour avant la visite de Madame Coutu en juin 2016.
- [73] Toujours selon les procureurs de l'Administrateur, il est raisonnable de croire et comprendre qu'au moment où les Bénéficiaires ont dénoncés l'absence du drain, il n'y avait pas eu d'évacuation de l'eau possiblement parce que les drains étaient bloqués par des débris empêchant l'évacuation de l'eau. Donc, selon cette dernière, il s'agit d'un manque d'entretien de la part des Bénéficiaires.
- [74] Selon l'Administrateur, même après avoir découvert l'emplacement des drains par Monsieur Savage (à l'automne), il n'y a pas eu de nettoyage adéquat des drains. Tout le monde sait que des drains peuvent être obstrués et donc empêcher l'évacuation adéquate de l'eau, mais le syndicat n'aurait pas fait d'entretien préventif.
- [75] Il m'a été proposé que ces dites terrasses sont des parties communes à usage restreint. Donc l'obligation d'entretien est une obligation du syndicat. Ce n'est pas parce que le 3<sup>e</sup> étage n'est pas habité ou loué que le syndicat peut se défaire de son obligation d'entretenir les parties communes. C'est de la responsabilité du syndicat de s'assurer de l'entretien du bâtiment et du bon fonctionnement de l'ensemble des composantes des parties communes. Ceci est d'ailleurs prévu à l'article 1077 du *Code civil du Québec*.
- [76] Le syndicat n'a jamais assumé cette responsabilité même en constatant l'accumulation d'eau en juillet 2015. Ce n'est qu'à partir de la visite de Madame Coutu en juin 2016 que Madame Donlevy a nettoyé sporadiquement le pourtour des drains.
- [77] Les Bénéficiaires ont dit qu'ils étaient des profanes, qu'ils ne connaissaient rien dans la construction — ceci ne les soustrait pas de l'obligation de se renseigner concernant l'entretien d'un bâtiment. Si l'entrepreneur a l'obligation d'informer, les bénéficiaires, eux, ont l'obligation de se renseigner.
- [78] Les réparations rendues nécessaires par les fautes d'entretien ou un mauvais usage sont exclues du plan de garantie (article 29, par. 3). Dans son rapport, Madame Coutu a également indiqué que l'absence de nettoyage des débris près du drain peut affecter l'évacuation de l'eau.



[79] La procureure de l'Administrateur plaide donc qu'au moment où la première décision (de l'Administrateur) fut rendue, les parties sont en situation où :

[79.1] « *On trouve les drains.* » (sic)

[79.2] Les drains ont des débris autour.

[79.3] Rien ne laisse croire qu'il y a malfaçon nécessitant une investigation supplémentaire parce qu'il semble qu'il n'y a qu'à simplement nettoyer les débris au pourtour des drains.

[79.4] Il est raisonnable de penser qu'il va y avoir une bonne évacuation suite au nettoyage.

[79.5] En résumé, il n'y a pas de preuve de mauvaise évacuation.

[80] Au moment de la deuxième demande, nous avons une dénonciation au 15 août 2016, soit un an après la dénonciation de la plainte 1. Un (1) an plus tard, on parle (pièce A-2, page 2) « *d'écoulement du toit à vérifier, car trace d'accumulation d'eau présente* ». On parle de trace d'accumulation d'eau, non pas d'accumulation qui ne s'évacue pas. Le conciliateur en arrive à la conclusion que oui, c'est normal qu'il puisse y avoir des traces et qu'il faut que l'eau s'évacue dans les 48 heures. Les toitures sont conçues et construites en fonction du fait qu'elles auront à supporter une partie d'accumulation d'eau pendant une courte période.

[81] Selon l'Administrateur, la preuve offerte par les Bénéficiaires quant à l'évacuation de l'eau après 48h n'est pas concluante. La preuve est plutôt à l'effet qu'avant la visite de Madame Coutu, il n'y avait pas d'entretien régulier et récurrent des terrasses. Madame Coutu informe que des débris bloquaient partiellement les drains (pages 55-56 de son rapport). Il y a des photos qui démontrent des cernes sur le toit et qui démontrent où l'eau reste accumulée, mais aucune preuve de durée de cette « *accumulation* ».

[82] De plus, les cernes apparus avant l'inspection de Madame Coutu sont-elles apparues à un moment où les Bénéficiaires ne faisaient pas l'entretien du toit ?

[83] Les photos prises par Madame Coutu à son rapport (pages 48 à 56), sont des éléments importants qu'on me demande de considérer.

[84] Plus particulièrement à la page 48, lors de l'inspection tenue le 18 mai 2016, il faisait 20 °C. Nous sommes en mai et on voit qu'à certains endroits il reste de la neige, même la page frontispice du document, on voit qu'il y a de la neige.



- [85] À tout évènement, à l'examen des photos, il n'y a pas de trace d'accumulation d'eau ni d'accumulation d'eau au 18 mai 2016. On peut feuilleter jusqu'à la page 56 de son rapport et on ne voit toujours pas d'accumulation d'eau.
- [86] On me plaide donc qu'il n'y a aucune preuve que l'eau ne s'évacue pas dans un délai de 48 heures. Il n'y a aucune photo qui démontre une accumulation d'eau. En dépit du fait que quand Madame Coutu se présente, que nous ne sommes pas dans une situation favorable à l'évacuation parce qu'il y a des débris, rien n'est évident.
- [87] Lorsque Madame Coutu recommande de changer la toiture au complet, car il y a plusieurs déficiences visibles qui peuvent affecter la performance de la toiture, il s'agit (selon l'Administrateur) de déficiences visibles et dénoncées — hors délais. Preuve à l'appui, plaide-t-on les points 11, 12, 14, 19 et 49 de la décision source de la plainte 2 : *« Ça parle d'un paquet de choses qui peuvent affecter la performance et/ou l'évacuation de l'accumulation d'eau sur la toiture. C'étaient tous des éléments visibles à la réception, visibles par un professionnel. D'ailleurs, c'est ce qu'elle a fait : elle les a constatés dans son inspection visuelle et ce n'est pas maintenant qu'il faut passer outre ce délai qui est pour respecter la dénonciation ; on essaie de faire indirectement ce qu'on a refusé spécifiquement à des points directs qui étaient des malfaçons apparentes non dénoncées »* (sic).

#### Selon M<sup>e</sup> Nantel

- [88] Les Bénéficiaires essaient de vendre l'idée qu'on doit changer la toiture au complet en dépit qu'il n'y ait aucune preuve que l'eau ne s'évacue pas dans les délais, et ceci en dépit de la preuve d'un défaut d'entretien : *« Oui, il y a des déficiences sur la toiture, mais elles n'ont pas été dénoncées dans les délais — délais de rigueur prévus par le Règlement »* (sic).

#### **Point 9 — résistance au feu compromise par une conduite ABS**

- [89] Il fut reconnu, séance tenante, qu'il y avait une non-conformité.
- [90] L'Administrateur n'a pas d'objection à ce que le soussigné émette une ordonnance pour rendre ces conduits conformes au Code de construction, mais de là à exiger qu'un architecte fasse un devis est superfétatoire.

#### **Trace d'activité d'eau au mur de brique à l'arrière (point 60)**

- [91] Selon l'Administrateur, l'experte Madame Coutu n'a pas témoigné avec précision sur ce point. Il y a des photos dans son rapport (page 22) où l'on voit « des joints



plus foncés ». La cause de ces joints plus foncés n'a pas été démontrée. Il n'a pas démontré qu'il s'agissait d'une malfaçon. D'ailleurs, Madame Coutu dans son rapport ne dit pas qu'il s'agit d'une malfaçon, mais plutôt d'un point à surveiller. Il était simplement mentionné que la couleur du mortier est plus foncée, mais s'agit-il tout simplement de l'écoulement d'eau qui vient d'un balcon qui dégoutte et qui glisse sur le dessus de la brique ? On ne peut pas prétendre qu'il s'agit d'une infiltration d'eau en arrière du parement. S'il s'agissait d'une infiltration d'eau en arrière du parement de briques, l'efflorescence se constaterait par des taches blanches. Ce qu'on voit ici, ce ne sont pas des taches blanches, mais simplement un ton plus foncé de mortier. On me suggère donc que le fardeau de preuve des Bénéficiaires n'a pas été rencontré.

### **Efflorescence (point 61)**

- [92] L'efflorescence n'est pas le problème en soi, mais la résultante d'un autre problème, la manifestation d'un autre problème, c'est la manifestation qu'il y a de l'eau qui coule en arrière du parement.
- [93] Tout en admettant qu'il n'est pas normal que l'eau coule en arrière du parement de briques, l'Administrateur suggère que les Bénéficiaires tentent d'obtenir une correction de la problématique qui a été dénoncée hors délai, et non au moment de la réception : « *On essaie d'obtenir correction indirecte* » (sic).
- [94] À l'appui de cette prétention, on nous invite à une relecture du rapport de Monsieur Lemaire. Ce dernier dit que l'efflorescence est un problème généralement dû à une déficience de l'enveloppe du bâtiment. La mise en œuvre inadéquate de travaux, la mention que le solin de couronnement ne comporte pas de pente de drainage favorisant l'accumulation d'eau au-dessus du solin et que ceci va finir par s'infiltrer dans les joints, sont tous des éléments préalables notés puis refusés.
- [95] Il est spécifiquement indiqué dans ce même rapport, qu'il y a des déficiences aux allèges sous les ouvertures; un désordre qui fut reconnu par l'Administrateur et qui demeure, à ce jour, à être corrigé (par l'Administrateur).
- [96] Ce sont tous ces problèmes apparents qui ont causés l'efflorescence. Les allèges des fenêtres, la mise en œuvre inadéquate des solins de toit, la pente négative de l'allège avant de l'unité 3 et le calfeutrage au-dessus des fenêtres.
- [97] Ces points ont tous été rejetés car selon l'Administrateur, visibles et non dénoncés en temps lors de la réception (par le Syndicat) des parties communes. Autant le



rapport de Madame Coutu que le rapport de Monsieur Lemaire mentionne que ces points peuvent causer de l'efflorescence.

- [98] On indique également que la problématique de l'efflorescence a augmenté au fil du temps. Mais lorsqu'on compare les photos 10 à 13 de la pièce P-1 et qu'il est demandé à Madame Coutu de confirmer qu'il s'agissait bien du bâtiment, des mêmes endroits et que l'on compare les épreuves photographiques avec celles reprises à la page 26 (d'une date ultérieure) de ce même rapport, l'on ne constate pas une augmentation de traces d'efflorescence dans les photos. Il n'y a pas de modulation ou d'aggravations (blanchâtres).
- [99] Ce sont des hypothèses et non des positions appuyées d'expertises qui sont véhiculées pour expliquer l'efflorescence. Madame Coutu indique que peut-être la membrane dans le haut des fenêtres n'est pas correctement installée, mais elle n'a pas pu le vérifier. Elle se demande également si des solins de fenêtres sont présents derrière les fenêtres, mais c'est clairement indiqué qu'elle ne peut le voir et/ou autrement le constater, car la pratique courante de l'industrie est de couper les solins hors vue pour une question d'esthétique. Ceci n'a donc pas été validé.
- [100] Quant à la problématique exposée concernant les parapets de toiture, il est mentionné que dans le rapport de Monsieur Lemaire, ce dernier a constaté qu'il y avait des malfaçons apparentes aux parapets. D'ailleurs, ces éléments ont été soulevés par Madame Coutu dans son rapport à la page 57.
- [101] Oui, l'Administrateur et le Syndicat sont en harmonie, les solins de toit ont été mal installés. Madame Coutu recommande dans son rapport : « *faites corriger la situation par l'entrepreneur pour assurer l'étanchéité entre la toiture et les murs extérieurs. Des infiltrations d'eau dommageables vont survenir dans les assemblages actuels.* ». Elle reprend également ce commentaire à l'appui de certaines épreuves photographiques (photos p. 57-58) en ciblant qu'il y a risque d'infiltration d'eau à plusieurs endroits.
- [102] Après avoir entendu le témoignage de Monsieur Berthiaume en contre-preuve, Madame Coutu change de discours concernant les parapets. Elle dit que l'infiltration d'eau près des parapets ne peut pas être causée par la malfaçon visible (des parapets) parce que le parapet est en pente et que nécessairement ceci va évacuer l'eau. Donc, elle suggère que s'il y a infiltration d'eau et traces d'efflorescence, ceci est nécessairement à cause de la membrane du toit qui ne serait pas correctement installée. Selon l'Administrateur, son discours a changé puisque ce n'est pas ce que dit son rapport.



- [103] D'ailleurs, à l'avant-dernier paragraphe de la page 7 de son rapport (pièce B-3), Monsieur Lemaire fait référence à la pente et au fait que les solins de couronnement n'ont pas la pente exigée pour un drainage adéquat.
- [104] L'Administrateur suggère qu'il est « *obligatoirement à prendre avec un grain de sel* » (sic) que les traces d'efflorescence soient dues à une installation déficiente de la membrane en dessous des parapets et on me suggère qu'il n'y a aucune preuve à cet effet, mais plutôt une preuve que les parapets sont non-conformes, et bien qu'ils ne sont pas la cause principale de l'efflorescence, il y a de fortes probabilités qu'ils y contribuent fortement.
- [105] Ces malfaçons des parapets étaient malheureusement pour les Bénéficiaires, et en tout temps pertinentes, visibles et ont d'ailleurs été constatées. Si les Bénéficiaires avaient fait faire leur inspection dans les délais, il y aurait eu couverture. Ici, on recherche indirectement à corriger ce qui a été refusé pour n'avoir été, en temps opportun, dénoncé.
- [106] Toujours selon l'Administrateur, il ne devrait pas y avoir d'ordonnance de travaux visant la réfection complète du toit. Par contre, s'il y a ordonnance concernant des travaux à la toiture, elle doit se limiter tout au plus « *au drainage* ». Le changement complet de la toiture est injustifié parce qu'encore là on cherche à corriger indirectement des situations refusées car apparentes, et qui n'ont pas été dénoncées en temps utile.
- [107] Ce sera à l'Administrateur qu'appartiendra la décision, si pour une question de coût, il est plus avantageux de la changer au complet ou de faire les modifications qui seraient exigées.
- [108] Quant au remboursement des frais reliés aux experts, la rédaction et préparation du rapport pré réception (pièce A-2) ne devrait pas être remboursée par le plan de garantie. C'est l'obligation des Bénéficiaires de faire cette inspection pré réception. Ce n'est pas une expertise pour préparer et/ou autrement « soutenir un arbitrage ». Ce sont des sommes qui doivent être assumées par le syndicat de copropriété.
- [109] Quant à la facture pour sa présence à la Cour et la facture de Monsieur Lemaire, il est soumis que ces factures devraient être remboursées selon le pourcentage des points reconnus. Si j'en arrive à la conclusion qu'on ne doit pas faire de travaux sur l'efflorescence, nécessairement la facture de Monsieur Lemaire qui porte 100 % là-dessus doit être rejetée.



[110]Quant à Madame Coutu, sa facture d'honoraires concernant sa présence à la Cour, encore ici (si accordée), se devra d'être au prorata des points accordés.

[111]L'Administrateur n'a pas fait l'effort d'investiguer.

### **Jugé**

#### **Sur le fardeau de la preuve**

[112]Je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande. Le fardeau de la preuve repose donc sur leurs épaules. Bien que j'accepte d'emblée que ce fardeau ne doive leur être indu, tout en respectant le principe de proportionnalité et que leurs démarches et leurs actes de procédures y compris le choix des moyens de preuve eu égard aux coûts et au temps exigé doivent être proportionnels, ils ont néanmoins l'obligation de convaincre.

#### **Les drains de toit**

[113]Sur la question de l'entretien du toit, la seule preuve qui fut administrée est à l'effet qu'à compter du mois de mai 2016, il y a eu un entretien du toit par Madame Don Levy ainsi que de son voisin, un dénommé Monsieur Barrett.

[114]Aucune contre-preuve (de l'Administrateur) n'a été offerte pouvant démontrer qu'il n'y avait pas d'entretien des drains sauf quelques commentaires sur les épreuves photographiques qui montraient quelques débris au pourtour de ces drains.

[115]Ces débris étaient présents, mais parsemés et constitués principalement de quelques feuilles ou brindilles. Rien qui pouvait directement et/ou indirectement suggérer une quelconque forme d'embâcle.

[116]Aucune des photographies ne suggère que le drain est obstrué et les mises en garde des divers experts retenus par les Bénéficiaires sont à l'effet que le drain n'est pas obstrué, mais (tout simplement) qu'il ne faut pas attendre que l'accumulation de débris mène à obstruction.

[117]Pour cette raison, les Bénéficiaires se sont relevés de leur fardeau de preuve à l'effet qu'il y a désordre et l'Administrateur devra investiguer et corriger les pentes.

#### **Grief concernant la toiture**

[118]J'accepte la position de l'Administrateur à l'effet que l'ensemble des griefs qui font état de désordres concernant la toiture étaient, à défaut de visibles, facilement détectables par un inspecteur et/ou un professionnel du bâtiment.



[119] Il n'y aurait pas de « faits nouveaux » sauf pour une exception, ce qui serait de la nature de la gravité du possible vice caché concernant l'assemblage de la membrane au pourtour du parapet de la toiture.

[120] Considérant donc que des travaux doivent être effectués afin de corriger certaines déficiences reconnues au pourtour du parapet, il sera alors possible de faire les vérifications d'usage afin de s'assurer que la couverture multicouche (membrane) fasse le contour du parapet.

[121] Si, effectivement, il y a défaut (i.e. comprendre constater que la membrane ne fasse pas le contour du parapet), alors (et seulement alors), y aura « découverte/confirmation » d'un vice caché et ce qui, en toute probabilité selon Madame Coutu, serait source d'un trop-plein d'humidité à l'arrière des parements de briques et autres surfaces de l'enveloppe du bâtiment. S'il y a manquement au niveau de la membrane, les correctifs devront alors être adressés par l'Administrateur et puisque l'accessoire suit le principal, si des travaux de réfection du parapet qui inclut la membrane sont nécessaires alors, et seulement alors, les frais de correction des pentes du parapet seraient à la charge de l'Administrateur.

### Efflorescence

[122] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire et à l'examen des multiples photographies reprises aux rapports d'expertise, il ne m'est pas possible de discerner un accroissement et autre forme de mouvement des traces d'efflorescence au cours des années.

[123] Subsidiairement, et bien qu'il appert sur une photographie du rapport de Madame Coutu (à la page 22), des joints de mortier plus foncés, il ne m'a pas été suggéré qu'il s'agissait ici d'une malfaçon, mais plutôt d'un « point à surveiller ».

[124] Les rapports ne font que simple mention d'une couleur de mortier plus foncé, une épreuve photographique d'un seul instant dans le temps. Aucun commentaire, aucune discussion ou preuve (testimonial ou autre) ont été offertes. Le simple passage du temps depuis le rapport de l'experte Coutu et l'absence de tout constat ou commentaire contemporains ne me permettent pas de constater qu'en raison du fait que la couleur du mortier à cet endroit est plus foncée à une période et à une date très précise, qu'il s'agisse soit d'une malfaçon ou de la conséquence d'un trop-plein d'humidité problématique.

[125] Sur ce point, je considère qu'il est inutile d'investiguer plus loin.





[126] D'autant plus qu'il est plus que probable que les travaux de réfection au toit, s'il y a effectivement un trop-plein d'humidité, résorbent la situation (s'il y en a une).

#### Résistance au feu compromise aux colonnes de chutes verticales

[127] Ici, séance tenante, cette problématique a été reconnue par l'Administrateur. Ce dernier adressera tous les correctifs qu'il juge utiles et nécessaires afin de rendre ces colonnes conformes aux Codes.

[128] Quant à l'ensemble des colonnes de ce bâtiment et bien qu'il n'y eut aucune enquête destructive afin de valider si les autres colonnes de chutes verticales du bâtiment avait été construit avec les mêmes composantes et vu que la problématique des composantes en est une qui concerne la propagation en cas d'incendie, la suggestion que sont inclus aux autres colonnes, des matériaux et assemblages identiques sinon similaires dont celui dont la démonstration fut faite en cours d'instance est plus que probable.

[129] Il s'agit ici de la santé et de la sécurité du public en général, je suis d'opinion qu'il est plus que probable et raisonnable de croire que ce vice caché est tout aussi présent dans tout un chacun des autres colonnes et qu'il est raisonnable d'imposer à l'Administrateur de faire les vérifications d'usage auprès des autres colonnes.

[130] À défaut d'un constat différent que celui dont preuve ici fut faite, l'Administrateur devra, pour ces autres colonnes, adresser les travaux utiles et nécessaires afin de les rendre conformes aux Codes.

#### Obiter

[131] Avant de conclure, et si une partie serait enclin de suggérer que mes conclusions ne se pas limitent aux strictes questions en litige (tel qu'initialement formulé), je désire préciser en faisant miens les propos de l'Honorable Johanne Brodeur, j.c.s.<sup>1</sup>, que l'arbitre ne siège pas seulement en appel ou en révision de la décision du conciliateur, mais qu'il procède en ne se basant pas uniquement sur le dossier transmis. Le dossier source n'étant que le point de départ.

[132] Avec plagiat de l'Honorable Danielle Mayrand, j.c.s.<sup>2</sup>, faisant elle-même siens les propos de la Cour d'appel<sup>3</sup>, le différend que doit trancher l'arbitre n'est pas en fonction de la seule réclamation du Bénéficiaire ; précisant que peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.



[133] Quant aux vérifications et travaux que devra initier l'Administrateur, le soussigné s'en remet à l'expertise de ses professionnels quant à la détermination de la nature et de l'étendue des travaux, de la nature et de l'étendue des correctifs (qu'il s'agisse de technologue, ingénieur ou architecte, indiffère ; les devis devront être préparés selon les règles, se conformer au *Code national du bâtiment* afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage ainsi que de la santé et sécurité de ses occupants).

[134] L'Administrateur est et demeure en tout temps lié à son obligation de résultat et puisque le débat devant le soussigné ne consiste pas à identifier une ou des mesures correctives, je ne crois, pas approprier à ce stade-ci de m'immiscer à ce processus décisionnel.

#### Frais d'expertise

[135] Considérant que le premier rapport d'expertise a été préparé dans l'optique de la réception des parties communes, il s'agissait alors d'une obligation prévue au Règlement (articles 25 et suivants) il serait donc inconvenant, bien que ce document puisse avoir été d'une certaine façon consulté et à l'occasion utile, que l'Administrateur en assume les entiers frais et dépens.

[136] Par contre, et quant aux frais d'expertise de Madame Coutu, l'Administrateur devra rembourser les frais reliés à la préparation et confection du rapport ainsi que les frais de sa vacation lors de l'enquête et audition (alors qu'elle a longuement témoigné à la fois au soutien de son rapport que des prétentions des Bénéficiaires).

### DÉCISION

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**CONSTATE** que les pentes de la toiture sont problématiques et **ORDONNE** à l'Administrateur de vérifier l'ensemble des pentes de la toiture et subséquemment, d'adresser les correctifs utiles et nécessaires pour que le toit se draine adéquatement, quitte à ce que « *de petites flaques soient tolérées à condition de disparaître dans les 48 heures* ».

**ORDONNE** à l'Administrateur, pour chacune des colonnes (s'il y a lieu) de chutes verticales du bâtiment, la pose/l'installation de gaines techniques à l'épreuve du feu afin de se conformer à l'article 3.6.3.1 du *Code de construction du Québec* (la pose d'une gaine technique verticale qui doit posséder le même degré de résistance au feu que les logements entre eux, soit 45 minutes de résistance au feu).



**ORDONNE** aux Bénéficiaires de communiquer avec l'Administrateur, et en tant que soit possible fixer dans la collégialité, date et heure à laquelle il y aura travaux/inspections aux solins de la toiture et **ADVENANT** constat (découverte/confirmation) d'un vice caché concernant l'assemblage de la membrane au pourtour du parapet de la toiture (absence ou assemblage incomplet ou déficient), les correctifs devront alors être adressés par l'Administrateur et puisque l'accessoire suit le principal, si des travaux de réfection sont nécessaires, les frais de correction des pentes au parapet seront à la charge de l'Administrateur puisque la remise en état doit être, et en tout temps, conforme aux règles de l'art.

**CONDAMNE** l'Administrateur aux frais d'expertise limiter aux frais reliés au rapport de Madame Coutu, tant pour les frais reliés à la préparation et confection de son rapport, que les frais de sa vacation lors de l'enquête et audition.

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à être payé par l'Administrateur et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

**RÉSERVE** à Raymond Chabot administrateur provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 3 juin 2019



**Michel A. Jeannot, CIARB.**

---

<sup>1</sup> 500-17-101927-187

<sup>2</sup> 500-17-099728-175

<sup>3</sup> *In fine* paragraphe [30] du jugement